

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用而並不構成收購、購買或認購本公佈所述證券之邀請或要約。本公佈並非亦不擬作為於美國出售本公司證券之要約或購買本公司證券要約之游說。本公佈所述證券概無及將不會根據美國證券法或美國任何州之證券法登記，除根據美國證券法獲豁免或不受美國證券法所規限之交易外，概不可在美國境內或向美國人士(定義見美國證券法S規例)或以其名義或為其利益發售或出售。本公佈及其中所載資料不可直接或間接在或向美國發佈。本公佈所述證券並無亦不會在美國公開發售。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

(1) 開始就未償付 500,000,000 美元 5.70%
於二零二一年到期之優先票據提出交換及收購要約，

(2) 開始就未償付 500,000,000 美元 6.25%
於二零二一年到期之優先票據提出交換及收購要約

及

(3) 將由本公司擔保之建議票據發行

獨家交易經理



本公佈由本公司根據上市規則第 13.09(2)(a) 條及香港法例第 571 章證券及期貨條例第 XIVA 部刊發。

於二零二零年二月二十日，Shui On Development 開始就 (i) 其未償付 500,000,000 美元於二零二一年到期之 5.70% 優先票據及 (ii) 其未償付 500,000,000 美元於二零二一年到期之 6.25% 優先票據提出交換及收購要約，最高達接納金額上限。接納金額上限將不超過 400,000,000 美元。

交換及收購要約之代價將包括，就每 1,000 美元本金額之舊美元票據而言，(A) 倘合資格持有人選擇交換，(1) 合資格持有人可 (a) 就舊二零二一年二月美元票據選擇本金額為 1,000 美元之新票據，及 (b) 就舊二零二一年十一月美元票據選擇本金額為 1,000 美元之新票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額以及以現金交收代替零碎票據有關之條例之規限；加 (2) 舊二零二一年二月美元票據之交換溢價 19.50 美元以及舊二零二一年十一月美元票據之交換溢價 33.40 美元；加 (3) 任何零碎現金付款；加 (4) 應計利息；或 (B) 倘合資格持有人選擇收購，(1) 舊二零二一年二月美元票據之現金金額 1,019.50 美元以及舊二零二一年十一月美元票據之現金金額 1,033.40 美元；加 (2) 應計利息。

有關交換及收購要約之條款及條件之詳細說明，合資格持有人應參閱交換及收購要約備忘錄。

Shui On Development 正同時另外進行一項發售，以向亞洲及歐洲機構投資者發行及出售新票據。新票據預期由 Shui On Development 發行及由本公司擔保。

同時發行新票據能否完成須視乎市況及投資者興趣而定。Shui On Development 預期同時發行新票據項下出售之任何新票據，將會按相等於或高於該等出售的新票據之本金額 100% 的發行價出售。

本公司已收到將新票據於新交所上市之原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。新票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、Shui On Development 或新票據之價值指標。新票據未曾亦將不會申請於香港上市。

股東、舊美元票據持有人及潛在投資者謹請注意，交換及收購要約與同時發行新票據須待交換及收購要約備忘錄所載及本公佈概述之交換及收購要約及同時發行新票據之先決條件達成或獲豁免後方告完成。不能保證交換及收購要約及同時發行新票據將會完成。Shui On Development 保留修訂、撤回或終止交換及收購要約及同時發行新票據的權利(不論是否附帶條件)。Shui On Development 可全權酌情修訂或豁免交換及收購要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於交換及收購要約及同時發行新票據未必一定會進行，故股東、舊美元票據持有人及潛在投資者於買賣本公司證券或舊美元票據時務請審慎行事。

交換及收購要約之介紹

Shui On Development 提出按照交換及收購要約備忘錄(概述於下文「交換及收購要約」)詳述之方式以最高達接納金額上限(「接納金額上限」)之現金交換或購買(i)未償付舊二零二一年二月美元票據及(ii)未償付舊二零二一年十一月美元票據。

交換及收購要約將於二零二零年二月二十八日倫敦時間下午四時正屆滿，惟交換及收購要約予以延長或提早終止則除外。倘及當要約屆滿日期予以延長或提早終止時，將會作出適當公佈。交換及收購要約受到下文「交換及收購要約之先決條件」概述之若干條件(包括有關發行新票據，無重大不利變動及其他條件)之規限。除在有限情況下外，指示一經發出不得撤回或撤銷。

此外，Shui On Development 正同時另外進行一項發售，以向亞洲及歐洲機構投資者發行及出售新票據。新票據預期由 Shui On Development 發行及由本公司擔保。同時發行新票據能否完成視乎市況及投資者興趣而定。瑞士銀行香港分行作為初步買家、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人，以及渣打銀行作為初步買家及聯席賬簿管理人，共同負責管理同時發行新票據。

新票據及由本公司作出之相關擔保未曾且不會根據美國證券法登記。新票據將根據S規例在美國境外發售，且不會向美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益發售。概不會向香港公眾發售新票據，初步亦不會向本公司任何關連人士配售新票據。

交換及收購要約並非亦不會直接或間接在美國提出，亦不得利用郵遞或藉任何美國的州際貿易或對外貿易方式或手段或美國的全國證券交易所的任何設施提出，或向美籍人士(定義見S規例)或為其名義或利益提出。此等限制包括但不限於傳真、電郵、電傳、電話及互聯網。因此，交換及收購要約備忘錄的副本或任何有關交換要約的其他文件或資料並無亦不得直接或間接在美國或向美國人士郵遞或以其他方式傳送、分發或轉寄，及在美國或任何美國人士不得以任何有關用途、方式、工具或設施取得交換及收購要約。凡本意是參與交換舊二零二一年二月美元票據及／或舊二零二一年十一月美元票據的要約是直接或間接由於違反該等限制所引起，即屬無效，而舊二零二一年二月美元票據及／或舊二零二一年十一月美元票據的任何收購或凡本意是交換的要約是由美國居民提出或在美國提出或由以非全權委託方式為在美國境內發出指示的委託人或美籍人士行事的任何代理、受託人或其他中介人提出，將不獲接納。

交換及收購要約

根據交換及收購要約備忘錄之條款及條件，Shui On Development 正在向有效給予指示以最高達接納金額上限之現金交換或購買未償付舊二零二一年二月美元票據及未償付舊二零二一年十一月美元票據之合資格持有人提出要約，各合資格持有人可選擇按下述方式交換或出售相關舊美元票據。

要約	於要約屆滿日期之前有效給予之指示
----	------------------

交換要約	就每 1,000 美元本金額之舊美元票據而言，(1) 合資格持有人可 (a) 就舊二零二一年二月美元票據選擇本金額為 1,000 美元之新票據，及 (b) 就舊二零二一年十一月美元票據選擇本金額為 1,000 美元之新票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額以及以現金交收代替零碎票據有關之條例之規限；加 (2) 舊二零二一年二月美元票據之交換溢價 19.50 美元以及舊二零二一年十一月美元票據之交換溢價 33.40 美元；加 (3) 任何零碎現金付款；加 (4) 應計利息。
------	--

收購要約	就每 1,000 美元本金額之舊美元票據而言，(1) (a) 舊二零二一年二月美元票據之現金金額 1,019.50 美元以及 (b) 舊二零二一年十一月美元票據之現金金額 1,033.40 美元；加 (2) 應計利息。
------	---

根據交換要約及收購要約給予之指示僅可就最低本金額為 200,000 美元或超出該金額按 1,000 美元之較高完整倍數計值之舊美元票據而提交。倘合資格持有人接納交換或購買該等舊美元票據後所持舊美元票據金額少於 200,000 美元，則該合資格持有人不得就該等舊美元票據給予指示。新票據將以最低本金面額 200,000 美元發行，如超出該金額，則按 1,000 美元之完整倍數發行。Shui On Development 不會發行任何零碎新票據。任何零碎金額將以現金美元支付。

接納金額上限不會超過400,000,000美元。Shui On Development可於本交換及收購要約中全權酌情提高或降低接納金額上限以及保留權利以超過或低於接納金額上限交換或購買舊美元票據，或根據接納金額上限，釐定就舊二零二一年二月美元票據及舊二零二一年十一月美元票據分別分配至交換要約及收購要約之有關接納金額上限(「有關接納金額上限」)，或提出要約以現金交換或購買舊美元票據。倘Shui On Development決定提高或降低接納金額上限，其將於作出該決定後在切實可行的情況下盡快公佈該決定。

倘根據收購要約或交換要約(視乎情況而定)有效收購之舊二零二一年二月美元票據及舊二零二一年十一月美元票據之本金總額均高於有關接納金額上限，Shui On Development將接納根據收購要約或交換要約按比例收購舊二零二一年二月美元票據或舊二零二一年十一月美元票據，從而使根據收購要約或交換要約接納之舊二零二一年二月美元票據或舊二零二一年十一月美元票據之本金總額不高於有關接納金額上限。有關按比例申請將以接納(就各相關指示而言)根據收購要約或交換要約(視乎情況而定)部分有效收購之舊二零二一年二月美元票據或舊二零二一年十一月美元票據(其相等於有關接納金額上限除以根據收購要約或交換要約(視乎情況而定)有效收購之所有舊二零二一年二月美元票據或所有舊二零二一年十一月美元票據本金總額)進行，並按以下段落所述進行約整。

倘出現任何有關按比例分配，Shui On Development將(倘需要)向下作出約整，以確保所有舊美元票據購買將為最低本金額200,000美元及(倘超出該金額)1,000美元之完整倍數。然而，倘按比例分配申請將因其他理由而導致(i) Shui On Development自任何合資格持有人接納本金額少於200,000美元之舊美元票據或(ii)因按比例分配申請而未獲購買及退還之舊美元票據本金額少於200,000美元，則Shui On Development可選擇全數接納收購之舊美元票據。所有因按比例分配而未獲接納之舊美元票據將退還予持有人。

交換及收購要約將於二零二零年二月二十八日倫敦時間下午四時正屆滿，惟予以延長或提早終止則除外。假設要約屆滿日期並無延長且於要約屆滿日期之前根據交換及收購要約給予指示，則預期交換要約及收購要約將於二零二零年三月三日或前後結算。

於二零二零年二月二十日，根據舊二零二一年二月票據未償付本金總額為500,000,000美元，以及根據舊二零二一年十一月票據未償付本金總額為500,000,000美元。

交換及收購要約之簡要時間表

日期	事件
二零二零年二月二十日	交換及收購要約開始，通過Euroclear及Clearstream公佈，以及同時發行新票據同時開始；有關公佈以及交換及收購要約備忘錄可於Morrow Sodali Ltd建立的網站 https://bonds.morrowsodali.com/sol 、交換及收購要約資料、交換及收購代理查閱。
不遲於要約屆滿日期	同時發行新票據進行定價及公佈新票據之定價詳情。
二零二零年二月二十八日 倫敦時間下午四時正	要約屆滿日期，即接受一切指示之最後期限，為舊美元票據之合資格持有人可參與交換及收購要約之最後日期及時間。
二零二零年三月二日	公佈交換及收購要約之結果，包括有關接納金額上限、接納金額上限及按比例分配因素(倘有)。
二零二零年三月三日或前後	交換結算日期及收購結算日期。
二零二零年三月四日或前後	新票據於新交所上市。

交換或收購要約之條件

Shui On Development完成交換及收購要約之責任須待多項條件(包括下文所列者)達成後方可作實。

無重大不利變動

倘市場於交換及收購要約備忘錄日期至交換結算日期期間發生重大不利變動，則Shui On Development可終止或撤銷交換及收購要約。

交換完成條件及收購完成條件

交換要約及收購要約均將僅在同時發行新票據交割方可完成。倘同時發行新票據並無交割，則交換要約及收購要約將終止。

新票據發行條件

倘根據(1)交換及收購要約；加(2)同時發行新票據將予發行之所有新票據之本金總額少於300,000,000美元，則Shui On Development將不會根據交換及收購要約發行任何新票據。倘由於新票據發行條件並無達成或獲豁免而概無發行新票據，則相關合資格持有人將會保留其舊美元票據及將不會根據交換及收購要約而獲得任何代價。

該等要約之目的

交換及收購要約旨在延長Shui On Development於二零二一年到期的一部分債務之到期時間。

同時發行新票據

Shui On Development正同時另外進行一項發售，以向亞洲及歐洲機構投資者發行及出售新票據。新票據預期由Shui On Development發行及由本公司擔保。同時發行新票據能否完成視乎市況及投資者興趣而定。瑞士銀行香港分行作為初步買家、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人，以及渣打銀行作為初步買家及聯席賬簿管理人，共同負責管理同時發行新票據。

Shui On Development預期同時發行新票據項下出售之任何新票據，將會按相等於或高於該等出售的新票據之本金額100%的發行價出售。

倘新票據獲發行，本集團擬使用同時發行新票據之新票據發行所得款項淨額(i)支付根據交換及收購要約應付代價之現金部分(包括但不限於，任何溢價、應計利息或零碎金額)；(ii)支付有關交換及收購要約之任何其他開支；及(iii)如有餘款，償還現有債項及一般公司用途。

我們預期於同時發行新票據定價後之營業日公佈同時發行新票據之定價條款，或倘我們決定不進行同時發行新票據(或其中任何部分)，我們將於作出該決定後在切實可行的情況下盡快作出相關公佈。同時發行新票據預期於要約屆滿日期或之前定價。然而，不能保證同時發行新票據一定會定價，且即使定價，亦不能保證會就同時發行新票據定價。

新票據上市

本公司已收到將新票據於新交所上市之原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。新票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、Shui On Development 或新票據之價值指標。新票據未曾亦將不會申請於香港上市。

近期發展

二零一九年七月一日至二零二零年一月三日期間，本集團償還銀行借款合同共人民幣4,463,000,000元及證券化安排之收款人民幣2,000,000元，並合共產生額外銀行及其他借款人民幣4,741,000,000元。

其他資料

有關交換及收購要約之條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱交換及收購要約備忘錄。本公司與Shui On Development已委聘瑞士銀行香港分行擔任交換及收購要約之獨家交易經理。合資格持有人與該等交易有關之問題應提交予資料、交換及收購代理：

Morrow Sodali Ltd

地址：103, Wigmore Street, W1U 1QS London / 香港中環德輔中26號華懋中心二期11樓1106室

電話：+44 20 7355 0628/+852 2158 8404

電郵：sol@investor.morrowsodali.com

有關本集團之資料

本公司(透過其附屬公司及聯營公司)為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

一般事項

本公佈並非購買證券之要約或出售證券之要約邀請，本公佈或當中任何內容不構成任何合約或承擔之基礎。本公佈並不構成法律不允許要約或要約邀請之任何地區的任何形式之要約或要約邀請。本公佈不得於發佈、刊發或派發本公佈屬非法之任何司法權區或向有關司法權區或向有關司法權區之任何居民及／或位於有關司法權區之人士發佈、刊發或派發。

於若干司法權區派發本公佈可能受法律限制。管有本公佈的人士須自行了解及遵守有關限制。本公佈中之前瞻性陳述(包括(其中包括)與交換及收購要約及同時發行新票據有關之陳述)基於現時預期，並非未來事件或結果之保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，難以準確預測。受眾多因素(包括市場及各項舊美元票據之價格變化、本公司及其附屬公司之業務及財務狀況變化、房地產行業變化及資本市場整體變化)影響，實際事件及結果可能與本公佈中之說明存在很大差別。

不能保證交換及收購要約及同時發行新票據將會完成。**Shui On Development**保留修訂、撤回或終止交換及收購要約及同時發行新票據之權利(不論是否附帶條件)。**Shui On Development**可全權酌情修訂或豁免交換及收購要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於交換及收購要約及同時發行新票據未必一定會進行，故股東、舊美元票據持有人及潛在投資者於買賣證券或舊美元票據時務請審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「應計利息」	指	等於舊美元票據由最近付息日期起至(但不包括)交換結算日期或收購結算日期(視情況而定)之應計未付利息之現金(約整至最接近的0.01美元，0.005美元或以上向上調整)，須以美元支付並按照舊美元票據之條文計算
「董事會」	指	董事會
「Clearstream」	指	Clearstream Banking, société anonyme
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「同時發行新票據」	指	Shui On Development同時進行發售，以發行及出售額外新票據，其將與交換及收購要約中發行之相關新票據構成一個系列
「董事」	指	本公司董事
「合資格持有人」	指	按交換及收購要約備忘錄之釋義，屬位於美國境外並透過Eurostream及Clearstream持有舊美元票據之非美籍人士(定義見S規例)，或為位於美國境外之非美籍人士(定義見S規例)之利益持有賬戶並透過Euroclear及Clearstream持有舊美元票據之若干授信人之舊美元票據合資格持有人
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV

「交換及收購要約」	指	以最高達接納金額上限之現金交換及／或購買未償付舊二零二一年二月美元票據及舊二零二一年十一月美元票據
「交換及收購要約備忘錄」	指	就交換及收購要約以電子形式向舊美元票據之合資格持有人發出的日期為二零二零年二月二十日的交換及收購要約備忘錄
「交換要約」	指	由 Shui On Development 提出根據交換及收購要約備忘錄所載條款並在其條件規限下交換舊美元票據的要約
「交換溢價」	指	就舊二零二一年二月美元票據而言，每 1,000 美元本金額之該等舊二零二一年二月美元票據現金金額 19.50 美元，以及就舊二零二一年十一月美元票據而言，每 1,000 美元本金額之該等舊二零二一年十一月美元票據現金金額 33.40 美元
「交換結算日期」	指	預期為要約屆滿日期後第二個營業日（即二零二零年三月三日）或前後（除非交換要約獲延長、修訂或提早終止）
「零碎現金付款」	指	以美元現金（約整至最接近的 0.01 美元，0.005 美元或以上向上調整）支付等於合資格持有人有權根據交換及收購要約可獲得之任何零碎新票據之本金額
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「指示」	指	舊美元票據之各合資格持有人透過 Euroclear 或 Clearstream 提交或呈送之電子指示，以收購或交換舊美元票據

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新票據」	指	Shui On Development 將予發行之新票據，將於交換結算日期第五週年到期並將由交換結算日期起計息
「新票據發行條件」	指	本公佈內所述 Shui On Development 發行新票據須達成之條件
「要約屆滿日期」	指	二零二零年二月二十八日倫敦時間下午四時正(除非經 Shui On Development 全權決定延長或提早終止)
「舊二零二一年二月美元票據」	指	Shui On Development 發行並於新交所上市之本金總額 500,000,000 美元於二零二一年到期之 5.70% 優先票據(普通編號 155604280；ISIN 編號 XS1556042809)
「舊二零二一年十一月美元票據」	指	Shui On Development 發行並於新交所上市之本金總額 500,000,000 美元於二零二一年到期之 6.25% 優先票據(普通編號 195393753；ISIN 編號 XS1953937536)
「舊美元票據」	指	舊二零二一年二月美元票據及舊二零二一年十一月美元票據的統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「S 規例」	指	美國證券法 S 規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.0025 美元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為發售及出售新票據之其中一名初步買家及聯席賬簿管理人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購代價」	指	就每1,000美元本金額之舊美元票據而言，包括(1)舊二零二一年二月美元票據之現金金額1,019.50美元或舊二零二一年十一月美元票據之現金金額1,033.40美元，加(2)應計利息
「收購要約」	指	Shui On Development就每1,000美元本金額之舊美元票據提出根據交換及收購要約備忘錄所載條款並在其條件規限下以現金購買舊美元票據之要約，舊二零二一年二月美元票據之金額為1,019.50美元及舊二零二一年十一月美元票據之金額為1,033.40美元
「收購結算日期」	指	預期為要約屆滿日期後第二個營業日(即二零二零年三月三日)或前後(除非收購要約獲延長、修訂或提早終止)
「瑞士銀行香港分行」	指	瑞士銀行香港分行，為交換及收購要約之獨家交易經理與發售及出售新票據之獨家全球協調人以及其中一名初步買家及聯席賬簿管理人
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零二零年二月二十日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)及羅寶瑜女士；非執行董事為黃月良先生；以及獨立非執行董事為龐約翰爵士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

* 僅供識別